

**STADT RATZEBURG**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

**-ENTWURF-  
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49  
„GEWERBEGEBIET NEUVORWERK“**

Stadt Ratzeburg, den 26.10.2020

**Auftraggeber:**



**Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbh**  
Fabrikstraße 6  
24103 Kiel

**Auftragnehmer:**



**IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)  
[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Thomas Struckmeier  
Dipl.-Ing. Peter Franck  
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## Inhalt

|   |   |
|---|---|
| 1. Präambel.....  | 1 |
| 2. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis..... | 1 |
| 3. Planungsgrundlagen .....   | 1 |
| 3.1. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....                              | 1 |
| 3.2. Vorangegangene Planungen.....                                    | 2 |
| 3.2.1. Flächennutzungsplan .....                                      | 2 |
| 3.2.2. Angrenzende Bebauungspläne .....                               | 2 |
| 4. Plangebiet .....   | 3 |
| 4.1. Lage.....  | 3 |
| 4.2. Geltungsbereich.....   | 3 |
| 4.3. Bestandssituation.....   | 4 |
| 4.4. Standortalternativen .....                                       | 4 |
| 5. Planinhalt und Festsetzungen .....                                 | 4 |
| 5.1. Erschließung und Grünordnung.....                                | 4 |
| 5.1.1. Erschließung und Abwasserbeseitigung .....                     | 4 |
| 5.1.2. Grünordnung und Ausgleich .....                                | 5 |
| 6. Auswirkungen der Planung.....                                      | 5 |
| 6.1. Immissionen und Emissionen.....                                  | 5 |
| 7. Anhang.....  | 6 |
| 7.1. Rechtsgrundlagen .....   | 6 |
| 7.2. Quellenverzeichnis.....  | 6 |

## Abbildungen

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ..... | 2 |
| Abbildung 2: Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49.....       | 3 |

## **1. PRÄAMBEL**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 gilt vollumfänglich die Begründung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ mit Rechtskraft vom 20.10.2016. Die vorliegende Begründung bezieht sich lediglich auf die vorgenommenen Änderungen.

## **2. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS**

Für den Bebauungsplan Nr. 49 wird eine 2. Änderung notwendig, da sich im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zwischen den Teilflächen 5 und 6 im Osten Verschiebungen bei der Erschließungsstraße ergeben haben. Aufgrund von technischen Notwendigkeiten (Bestandsleitungen, Verlegung von Bestandsleitungen etc.) muss die Erschließungsstraße um knapp 5 Meter nach Westen geschoben werden. Infolgedessen müssen auch die Grundstücksgrenzen, Baugrenzen und Leitungsrechte angepasst werden. Darüber hinaus müssen die Baumstandorte im Straßenbereich (Teil d. Ausgleichs) und die Flächen für Versorgungsanlagen im Westen angepasst werden. Sämtliche zentralen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum Ausgleich oder den örtlichen Bauvorschriften bleiben vollständig erhalten.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzeburg sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich geschaffen werden.

## **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.1. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 49 der Stadt Ratzeburg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Da sämtliche zentralen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum Ausgleich oder den örtlichen Bauvorschriften erhalten bleiben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach § 13 BauGB können in einem solchen Fall Änderungen im Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 13 BauGB wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 nunmehr im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) wird abgesehen.

Die vorliegende Planung lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, eine Änderung ist nicht erforderlich.

## 3.2. Vorangegangene Planungen

### 3.2.1. Flächennutzungsplan

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg wurde am 10.10.2016 wirksam und stellt für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 Gewerbliche Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Nr. 3 BauNVO dar. Damit kann die 2. Änderung des befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan sind die Bundesstraße 207 im Westen und die Bahnhofsallee im Norden dargestellt. Das Plangebiet grenzt an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

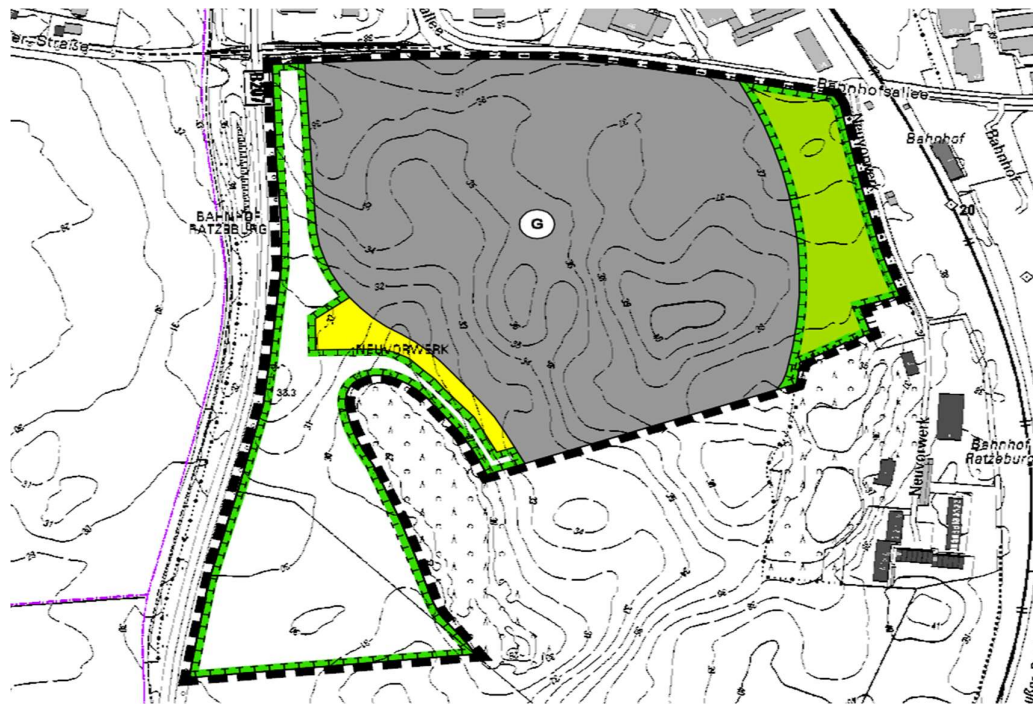


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg

### 3.2.2. Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ welcher am 20.10.2016 rechtskräftig geworden ist.

In näherer Umgebung ist nördlich des Planungsgebietes das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ verortet. Die B-Pläne Nr. 43 I bis 43 III mit ihren Änderungen weisen hauptsächlich Gewerbegebiete und Industriegebiete aus. Zusätzlich sind Versorgungsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zudem befindet sich östlich des Planungsgebietes das Gut Neuvorwerk. Im Bebauungsplan Nr. 34 „Domäne Neuvorwerk“ sind hier Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

## 4. PLANGEBIET

### 4.1. Lage

Die Stadt Ratzeburg liegt etwa 60 km von Hamburg entfernt und ca. 20 km südlich von Lübeck. Ratzeburg ist an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Bundesstraßen B 207 bzw. B 208 angebunden.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Neuvorwerk, welches im Stadtteil St. Georgsberg liegt. Die Innenstadt ist ca. 2,5 km entfernt. Das Gewerbegebiet „Am Rackerschlag“ befindet sich nördlich des Plangebietes.

### 4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich tangiert die Flurstücke 174, 175, 179, 189, 191, 192, 194, 196, 198, 199, 189, 183 und umschließt die Flurstücke 185, 195, 193, 197 vollständig.

Das Plangebiet ist ca. 3,2 ha groß.

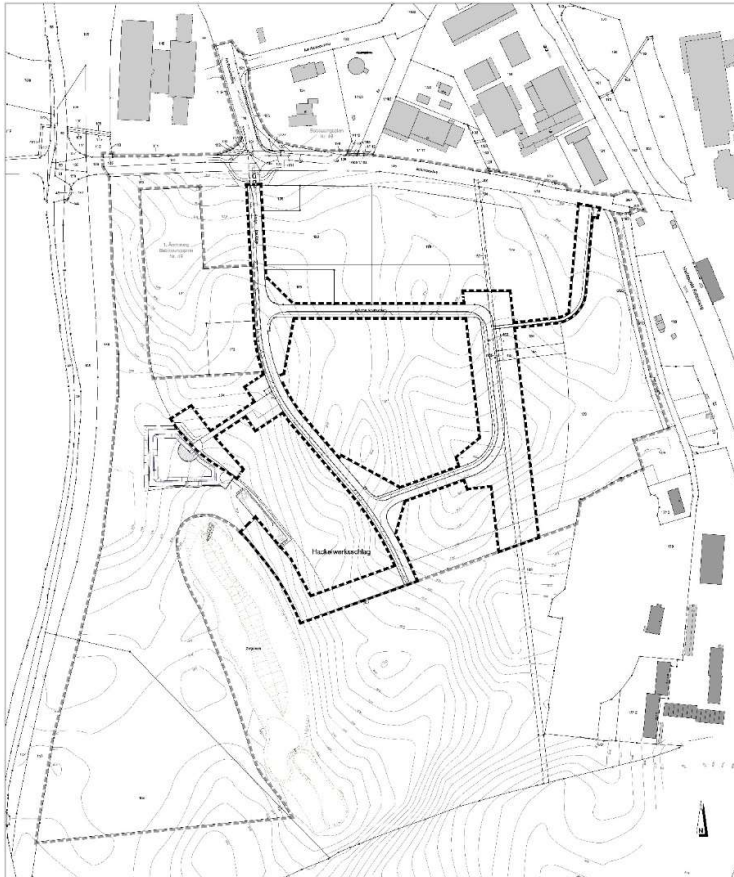


Abbildung 2: Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

### **4.3. Bestandssituation**

Im Geltungsbereich sind zum Teil die Erschließungsanlagen (nördlicher Bereich) und vollständig die Versorgungsanlagen gebaut. Hochbauliche Anlagen sind nicht betroffen. Der südliche Bereich der Verkehrsanlagen soll zeitnah erschlossen und somit der Erschließungsring komplett hergestellt werden.

### **4.4. Standortalternativen**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Planung im Bestand bzw. um die Überarbeitung einer vorhandenen Planung handelt, ist die Prüfung alternativer Flächen nicht notwendig.

## **5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1. Erschließung und Grünordnung**

#### **5.1.1. Erschließung und Abwasserbeseitigung**

##### Äußere Erschließung:

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraßen B 207 bzw. B 208 und die Straße „Am Rackerschlag“.

##### Innere Erschließung:

Der westliche Teil des Erschließungsringes ist um knapp 5 Meter nach Westen verschoben worden. Infolgedessen sind auch die Grundstücksgrenzen, Baugrenzen und Leitungsrechte angepasst worden. Notwendig wurden diese Maßnahmen, weil sich im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zwischen den Teilflächen 5 und 6 neue Erkenntnisse im Bereich der Bestandsleitungen ergeben haben. Die Anpassungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung bzw. auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzten Flächen in diesem Bereich dürfen nicht überbaut werden. Dies gilt auch für Einfriedungen, Zaunanlagen, Nebenanlagen, Carports etc. Lediglich ebenerdige Stellplätze sind zulässig.

Zur Erschließung der Ausgleichsflächen A1 und A2 wurden auf der südwestlichen Ecke der Teilfläche 1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ratzeburg festgesetzt und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Entlang der Straße „An der Tongrube“ wurden marginale Anpassungen der Ecken zum Erschließungsring vorgenommen.

##### Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung:

Nordwestlich des RRB sind drei zusätzliche Versorgungsflächen mit ca. 390 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Hier mussten ein unterirdisches Regenwasserklärbecken, eine Abwasserpumpstation sowie ein zusätzlicher Streifen für die Erschließung des Regenrückhaltebeckens untergebracht werden. Auch hier sind die Baugrenzen entsprechend angepasst worden.

## 5.1.2. Grünordnung und Ausgleich

### Straßenbäume:

Durch die Vergrößerung der LKW Stellflächen und der Lage der Leitungen ergibt sich eine Reduktion der ursprünglich geplanten Straßenbaumstandorte an der Erschließungsstraße von 45 Bäumen auf 28 Bäume.

Die 17 fehlenden Straßenbäume, die ursprünglich in der Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes aufgeführt waren, sollen nun an anderen Stellen im B-Plangebiet gepflanzt werden:

- a) 6 neue Bäume sollen auf der Westseite des Fußweges, der im Nordosten des Gewerbegebietes die Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Bahnhofstraße herstellt, gepflanzt werden.
- b) 11 neue Bäume in 4 Gruppen sollen auf der westlich angeordneten Ausgleichsfläche gepflanzt werden. Weiter westlich sind bereits im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) 6 Dreier-Baumgruppen auf der Ausgleichsfläche vorgesehen. Dieses Landschaftselement wird durch die neuen Baumgruppen aufgenommen.

### Zusätzliche Versorgungsflächen

Nordwestlich des RRB werden drei zusätzliche Versorgungsflächen mit ca. 390 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Da es sich vorher um Gewerbeflächen handelte, wurden sie bereits für das Schutzgut Boden bilanziert. Es ergeben sich daraus keine Änderungen in der Ausgleichsbilanz.

### Verschiebung der Straße und Baugrenzen

Da es sich im Ursprungs-B-Plan bereits um Straßen- und Gewerbeflächen handelte, wurden sie bereits für das Schutzgut Boden bilanziert. Aus den Nutzungsänderungen ergeben sich somit keine Änderungen in der Ausgleichsbilanz.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1. Immissionen und Emissionen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49 wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Die Grundlagen dieser Festsetzungen sind auch bei der jetzigen Überplanung der Fläche noch aktuell und relevant.

Ratzeburg, den XX.XX.2021

gez. Koech (Bürgermeister)

(Siegel)



## 7. ANHANG

### 7.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 der Stadt Ratzeburg sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

|  |   |
|--|---|
| Baugesetzbuch (BauGB)                                    | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.  |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO)                           | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)                       | Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.  |
| Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)                   | Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.   |
| Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH) | Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)   |
| Landesplanungsgesetz (LPIG)                              | In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung vom 05.04.2017, GVOBl. S. 222) *<br><br><i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i> |
| Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)             | Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).   |
| Planzeichenverordnung (PlanzV)                           | Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.   |

### 7.2. Quellenverzeichnis

Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“, 20.10.2016